Ontario

À vos marques!

Allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux

Un guide destiné aux municipalités

106-07467

À vos marques!

Allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux

Un guide destiné aux municipalités

Sources des photos :

(Couverture)

1. La rue Zeller, à Kitchener — *Leon Bensason, ville de Kitchener*
2. L'édifice du marché et la rue George, à Peterborough — *Erik Hanson, Trevelyan Architect*
3. L'hôtel Prince George, à Kingston — *Fondation du patrimoine ontarien*
4. L'entretien d'une maison patrimoniale — *Ministère de la Culture*

(Couverture arrière)

1. Une maison d'Unionville, à Markham — *Ministère de la Culture*
2. L'édifice Morrow, à Peterborough — *Erik Hanson, Trevelyan Architect*
3. Un chalet aux Mille-Îles — *Ministère de la Culture*
4. Le 5, rue Michael, à Kitchener — *Leon Bensason, ville de Kitchener*

Table des matières

L'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux : Au service de la conservation 1

Qui paie l'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux? 1

Pourquoi appliquer un allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux? 1

Présentation des 10 étapes 2

Étape 1 : Faire participer des gens de la collectivité 3

Étape 2 : Élaborer les critères d'admissibilité 5

Critères d'admissibilité obligatoires 5

Accord de conservation du patrimoine 5

Société d'évaluation foncière des municipalités 7

Autres critères d'admissibilité 7

Étape 3 : Déterminer le montant de l'allègement 9

Étape 4 : Choisir le mode d'allègement 10

Étape 5 : Déterminer comment financer le programme 11

Financement du programme 11

Contribution de la province 11

Processus dans une municipalité à palier unique 12

Processus dans une municipalité de palier inférieur 12

Étape 6 : Établir le processus de demande 13

Étape 7 : Mettre en place une stratégie de surveillance 15

Étape 8 : Préciser les mesures correctives 16

Étape 9 : Prendre un règlement pour adopter le programme 17

Étape 10 : Promouvoir le programme 19

ANNEXE A – Accord de conservation du patrimoine 21

Processus 21

Principaux éléments 23

ANNEXE B – Aide de la Société d'evaluation foncière des municipalités 24

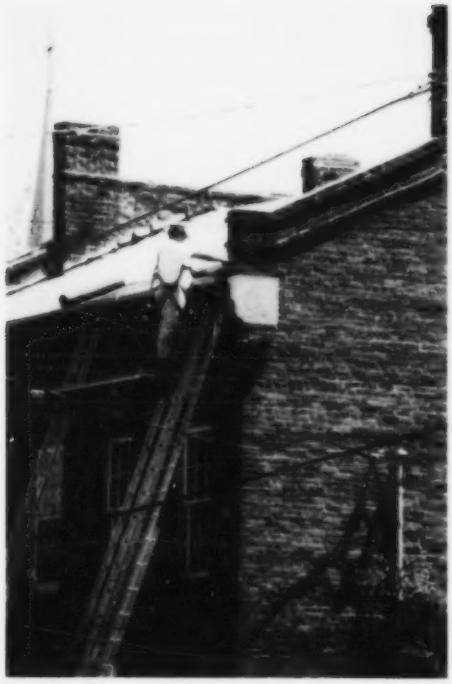
ANNEXE C – Processus de financement du programme 26

Source de la photo : Erik Hanson

Vue de l'édifice du marché et du centre-ville de Peterborough

Dans tout l'Ontario, la conservation des biens patrimoniaux a aidé à revitaliser le centre historique des petites villes et à y attirer des résidents, des entreprises et des visiteurs.

L'allégement de l'impôt foncier encourage et aide les propriétaires à se faire les intendants de leurs biens patrimoniaux afin de protéger le patrimoine de l'Ontario pour les générations futures.



L'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux : Au service de la conservation

L'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux est un outil financier dont disposent les municipalités pour aider les propriétaires à entretenir et à remettre en état leurs biens dans l'intérêt de toute la collectivité d'aujourd'hui et de demain.

Les municipalités ont le choix d'adopter ou non le programme, dont la gestion est assurée au niveau local. Le paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* donne aux municipalités la possibilité de créer un programme d'allègement de l'impôt foncier (de 10 à 40 pour cent) à l'intention des propriétaires de biens patrimoniaux admissibles. Pour adopter le programme, les municipalités sont tenues d'adopter un règlement.

Les municipalités, organismes du patrimoine et propriétaires de biens patrimoniaux demandant un incitatif fiscal permanent pour encourager la ***conservation*** du patrimoine, le ministère de la Culture et le ministère des Finances ont mis sur pied ce nouveau programme.

Qui paie l'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux?

Les conseils scolaires reçoivent une partie des impôts fonciers et la municipalité une autre. La province participe au coût du programme en finançant la tranche scolaire de l'allègement de l'impôt foncier. Les municipalités qui adoptent l'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux contribuent à cet important programme en finançant leur part de l'allègement fiscal.

Pourquoi appliquer un allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux?

Des biens patrimoniaux bien entretenus enrichissent la qualité de vie et donnent aux collectivités un caractère unique et un sentiment d'appartenance. Dans tout l'Ontario, la conservation des biens patrimoniaux a aidé à revitaliser le centre historique des petites villes et à y attirer des résidents, des entreprises et des visiteurs.

Bien que toute la collectivité profite et jouisse des biens patrimoniaux, la plupart de ces biens sont des propriétés privées. Ce programme incite les propriétaires à investir régulièrement de l'argent dans la conservation de leurs biens patrimoniaux. En prenant soin et en **entretenant** continuellement les biens patrimoniaux, on évite souvent de grands projets de restauration à un coût exorbitant.

La conservation — vise à sauvegarder un bien patrimonial afin qu'il garde sa valeur ou son intérêt culturels, son intégrité et son apparence, et que sa durée matérielle soit prolongée. Les activités de conservation comprennent la désignation, la protection, l'interprétation, la gestion, l'utilisation, la sauvegarde, la stabilisation, les réparations et l'entretien.

L'entretien — vise à atténuer l'usure et la détérioration du bien patrimonial sans en altérer ni la valeur et l'intérêt culturels, ni l'apparence et l'intégrité. Il comprend les activités courantes et cycliques.

L'allègement de l'impôt foncier encourage et aide les propriétaires à se faire les intendants de leurs biens patrimoniaux afin de protéger le patrimoine de l'Ontario pour les générations futures.

Présentation des 10 étapes

Le présent guide* donne aux municipalités des renseignements sur les étapes à suivre pour élaborer un programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux. Il donne en fait des renseignements sur deux sortes d'étapes :

- les étapes obligatoires en vertu du paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* – celles-ci sont indiquées dans tout le document par « **doit** » ou « **doivent** »;
- les étapes qui ne sont pas obligatoires, mais sont recommandées.

Par mesure de clarté, le guide répartit en 10 étapes le processus d'élaboration d'un programme d'allègement fiscal à l'égard des bien patrimoniaux. Toutefois, le nombre et l'ordre des étapes peuvent varier selon la situation locale et le processus de décision.

Les 10 étapes de la mise en place d'un programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux dans votre municipalité :

1. **Faire participer des gens de la collectivité, dont le comité municipal du patrimoine;**
2. **Élaborer les critères d'admissibilité;**
3. **Déterminer le montant de l'allègement;**
4. **Décider le mode d'allègement;**
5. **Déterminer comment financer le programme;**
6. **Établir le processus de demande;**
7. **Mettre en place une stratégie de surveillance;**
8. **Préciser les mesures correctives;**
9. **Prendre un règlement pour adopter le programme;**
10. **Promouvoir le programme;**

* Le présent guide n'est fourni qu'à titre indicatif et ne vise pas à faire autorité. Il faut se reporter au texte officiel du paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* pour élaborer ou gérer un programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux.

Faire participer des gens de la collectivité

En faisant appel à des personnes aux compétences et aux intérêts divers, vous avez plus de chance de mettre en place un programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux qui répond aux besoins de la collectivité. Vous pouvez consulter les parties intéressées dès le début, soit avant de prendre des décisions clés à propos du programme, et pendant tout le processus d'élaboration de ce dernier. Cette approche contribuera à faire connaître le programme au public et à lui faire gagner son appui.

Si la municipalité est dotée d'un comité municipal du patrimoine (anciennement appelé comité consultatif local pour la conservation de l'architecture), il est important que vous le consultiez, car ses membres étant des spécialistes de la conservation du patrimoine, ils vous aideront à faire connaître le programme et lui apporteront leur appui.

Les comités municipaux du patrimoine sont des comités volontaires, se composant de membres du conseil et de résidents, que nomment les conseils municipaux pour qu'ils les conseillent sur des questions touchant au patrimoine. Les comités participent à un vaste éventail d'activités. Citons à ce propos quelques exemples :

- ils donnent des avis au conseil sur la désignation et sur les travaux de rénovation à effectuer sur des biens individuels désignés;
- ils donnent des avis au conseil sur les travaux de rénovation à effectuer dans les districts de conservation du patrimoine pour que les bâtiments, le paysage urbain et les espaces ouverts soient conservés comme il le faut;
- ils élaborent des critères locaux de désignation;
- ils effectuent des recherches et dressent l'inventaire des biens patrimoniaux de la communauté;
- ils donnent des renseignements sur les ressources patrimoniales et la conservation et se prêtent à des activités de sensibilisation à cet égard;
- ils font le lien entre les propriétaires de biens patrimoniaux et le conseil;
- ils organisent des événements axés sur le patrimoine (p.ex., visites à pied guidées, portes ouvertes).

Vous pouvez consulter les parties intéressées dès le début, soit avant de prendre des décisions clés à propos du programme, et pendant tout le processus d'élaboration de ce dernier.

Voici une liste d'autres groupes qui seront peut-être en mesure de vous donner des idées très valables pour instituer le programme d'allègement fiscal :

- conseillers municipaux, régionaux et conseillers de comté;
- personnel municipal, dont agents des finances, de la planification, du patrimoine et du développement économique;
- propriétaires de biens, en particulier de biens patrimoniaux;
- sociétés historiques locales et succursales de la Architectural Conservancy of Ontario (ACO);
- chambres de commerce;
- associations de contribuables et associations de quartier;
- représentants de l'industrie de l'aménagement;
- représentants de l'industrie de l'immobilier;

Source de la photo : Ministère de la Culture

Résidences d'un district de conservation du patrimoine, à London

Élaborer les critères d'admissibilité

Critères d'admissibilité obligatoires

Pour être admissible à un allègement fiscal, un bien **doit** comprendre un bâtiment, une structure ou une partie d'un bâtiment ou d'une structure :

- désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou faisant partie d'un district de conservation du patrimoine visé à la partie V de cette loi; et
- faisant l'objet d'un accord de conservation du patrimoine.

Accord de conservation du patrimoine

Un accord de conservation du patrimoine est un accord juridique volontaire entre la municipalité (ou la Fondation du patrimoine ontarien) et un propriétaire pour protéger les caractéristiques patrimoniales d'un bien et en encourager la bonne intendance. Comme l'accord est volontaire, il reconnaît l'intention des deux parties de protéger les caractéristiques patrimoniales du bien.

La *Loi de 2001 sur les municipalités* prévoit trois possibilités quant à l'accord de conservation du patrimoine. Il peut s'agir :

1. d'une convention de servitude entre le propriétaire du bien et la municipalité locale en vertu de l'article 37 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*;
2. d'une convention de servitude entre le propriétaire du bien et la Fondation du patrimoine ontarien en vertu de l'article 22 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*;
3. d'un accord entre le propriétaire du bien et la municipalité locale pour assurer la conservation et l'entretien du bien.

Dans le présent guide, « accord de conservation du patrimoine » s'entend des trois options.

Les deux premières options prévues par la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ont force exécutoire sur les futurs propriétaires du bien. Ces accords assurent la protection du bien patrimonial à perpétuité, chaque nouveau propriétaire devant en assurer la conservation dans la même mesure.

La Fondation du patrimoine ontarien, un organisme provincial de la Couronne, est autorisée en vertu de la partie II de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* à participer avec des propriétaires de biens patrimoniaux à des conventions de servitude pour la conservation du patrimoine.

La Fondation détient plus de 180 conventions de servitude dans la province. La plupart d'entre elles protègent des caractéristiques architecturales notables. Toutefois, un nombre accru de conventions de servitude sert à protéger des sites du patrimoine naturel et des sites archéologiques menacés. Les accords de conservation de la Fondation reconnaissent la valeur patrimoniale d'un bien, font connaître les méthodes de conservation et assurent la bonne intendance du bien patrimonial à l'avenir.

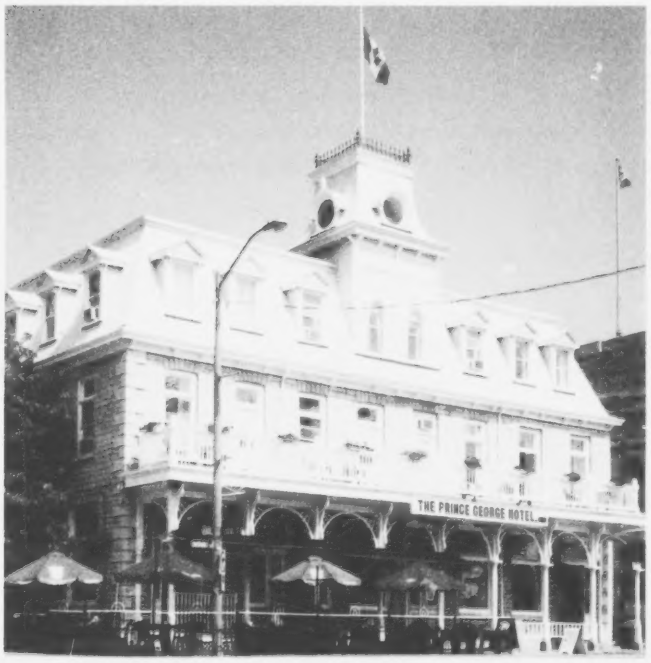
En revanche, la troisième option est un accord passé avec le propriétaire actuel du bien patrimonial et peut ou non faire l'objet d'un titre enregistré. Il n'est plus en vigueur dès que le propriétaire vend le bien.

Il est obligatoire de participer à l'un des trois accords, car, en vertu de l'article 29 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, la seule désignation municipale n'oblige pas les propriétaires à entretenir régulièrement leurs biens. Comme l'allègement fiscal vise à encourager la conservation des biens patrimoniaux, la réduction ou le remboursement d'impôt n'est qu'aux propriétaires qui prennent l'engagement d'assurer à long terme la conservation de leurs biens patrimoniaux.

Les règlements sur la désignation donnent des renseignements (p.ex., attributs patrimoniaux) qui peuvent s'avérer utiles lors de la préparation de l'accord de conservation du patrimoine. Les municipalités peuvent adapter leur accord en fonction de leur programme local. Par contre, tous les accords doivent obligatoirement comprendre certains éléments pour assurer la conservation des biens patrimoniaux, dont :

- l'exigence que le propriétaire garde le bien en bon état et demande l'autorisation d'effectuer des travaux de rénovation qui modifieraient les caractéristiques ou attributs patrimoniaux du bien;
- des dispositions prévoyant que la municipalité contrôle périodiquement l'état du bien.

Pour de plus amples renseignements sur le Programme de servitudes de conservation du patrimoine de la Fondation du patrimoine ontarien, visitez son site Web à www.heritagefdn.on.ca. Si votre municipalité a besoin d'aide pour préparer un solide accord de conservation dans le cadre de votre programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux, veuillez contacter la Fondation au (416) 325-5000.



Source de la photo : Fondation du patrimoine ontarien

L'hôtel Prince George de Kingston est protégé par une entente de servitude conclue avec la Fondation du patrimoine ontarien.

On trouve à l'Annexe A davantage de renseignements sur l'accord de conservation du patrimoine. Des exemples sont aussi présentés sur le site Web du ministère de la Culture à www.culture.gov.on.ca.

Société d'évaluation foncière des municipalités

Dans certains cas, seule une partie du bien est désignée (p.ex., maison de ferme et terrains adjacents, pas les biens de toute la ferme).

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) peut aider les municipalités à déterminer la valeur de la partie désignée du bien qui est réputée admissible en vertu d'un programme local. (Pour de plus amples renseignements sur l'aide offerte par la SEFM, voir l'Annexe B.)

Autres critères d'admissibilité

Le paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* permet aux municipalités d'établir d'autres critères d'admissibilité et de prévoir des critères additionnels pour des biens de catégories différentes.

Le paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* permet aux municipalités d'établir d'autres critères d'admissibilité et de prévoir des critères additionnels pour des biens de catégories différentes.

Il est possible d'élaborer d'autres critères pour appuyer des objectifs stratégiques de développement communautaire. Citons à ce titre :

- la réhabilitation de certaines sortes de biens (p.ex., commerciaux, résidentiels, agricoles) ;
- la regénération de quartiers particuliers (p.ex., quartiers dans lesquels le taux de vacance est élevé, centres des villes);
- la conservation de certaines parties d'une communauté ayant un caractère spécial ou un attrait touristique (p.ex., districts de conservation du patrimoine, entreprises historiques ou fronts d'eau);
- l'augmentation des biens désignés dans les régions particulières comptant relativement peu de biens désignés en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario.*

Les municipalités peuvent également avoir recours aux critères d'admissibilité pour limiter le nombre de biens admissibles (et par conséquent le coût total du programme). Pour ce faire, elles peuvent entre autres :

- axer le programme sur les biens déjà assujettis à un accord de conservation du patrimoine pour en faciliter la gestion au cours des premières années;
- cibler les biens désignés avant une certaine date pour tester le programme à titre de programme pilote avant de l'appliquer à d'autres biens;
- exiger que les biens soient en bon état ou aient un plan de conservation qu'elles ont approuvé;
- établir une limite quant aux nombres d'années pendant lesquelles un bien peut être admissible à un allègement fiscal (p.ex., 10 ans).

Les municipalités peuvent accorder un allègement fiscal à tous les biens admissibles situés dans un district de conservation du patrimoine étant donné qu'ils sont désignés en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (sous réserve que chacun soit assujetti à un accord de conservation du patrimoine), ou cibler des biens particuliers dans les districts en élaborant d'autres critères d'admissibilité. Citons parmi ces biens ceux qui :

- remontent à une époque reculée du développement de la collectivité et ont gardé la plupart de leurs caractéristiques patrimoniales;
- représentent un style architectural ou une méthode de construction historique, ou les travaux d'un important constructeur, concepteur, ingénieur ou architecte;
- sont associés à un événement ou à un personnage important de l'histoire.

La place du marché historique de la ville de Kingston et les propriétés commerciales qui l'entourent sont désignées en vertu de la partie V III, , ainsi de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

Déterminer le montant de l'allègement

La *Loi de 2001 sur les municipalités* permet aux municipalités qui adoptent un programme d'accorder un allègement fiscal de 10 à 40 pour cent de l'impôt foncier prélevé sur les biens admissibles ou sur une partie d'un bien admissible. Les municipalités peuvent :

- fixer le montant exact de l'allègement (dans la fourchette de 10 à 40 pour cent);
- préciser des pourcentages d'impôt différents pour des catégories différentes de biens ou des types différents de biens d'une catégorie de biens;
- préciser la réduction ou le remboursement minimal ou maximal d'impôt qui sera accordé pour une année conformément au règlement (p.ex., les montants minimum et maximum peuvent être établis pour chaque bien admissible ou catégorie de biens, ou pour l'ensemble du programme municipal);
- établir un seuil minimal (p.ex., 500 $) d'allègement fiscal de façon que les propriétaires qui se qualifient pour un allègement symbolique ne soient pas admissibles (le coût administratif supporté par la municipalité dans le cadre du programme d'allègement ne sera pas ainsi supérieur au montant du dégrèvement).

Les taux d'allègement peuvent également servir à la municipalité à cibler certaines sortes de biens. Ainsi, si une municipalité souhaite mettre sur pied un programme qui reconnaît l'importance du patrimoine agricole dans la collectivité, elle a la possibilité d'accorder un taux d'allègement supérieur aux biens appartenant à la catégorie des fermes. Ou, si une proportion importante de biens patrimoniaux générateurs de revenu a besoin de réparations, la municipalité peut décider d'accorder un taux d'allègement plus élevé aux biens appartenant à la catégorie commerciale.

Étape

4

Choisir le mode d'allègement

En vertu de ce programme, l'allègement fiscal accordé aux propriétaires de biens patrimoniaux consiste soit en une réduction d'impôt, soit en un remboursement sur les impôts déjà versés.

Les municipalités peuvent par exemple :

- réduire l'impôt fiscal en enregistrant l'allègement au crédit du compte de taxes du bien du propriétaire en vue de diminuer le total du solde dû au cours de l'exercice en cours (le rajustement de crédit paraît sur le relevé d'impôt trimestriel);
- effectuer un remboursement d'impôt en émettant un chèque;
- imputer la totalité ou une partie du montant de l'allègement fiscal à tout impôt impayé à l'égard du bien pour l'exercice en cours ou pour les années précédentes, le cas échéant.

Un remboursement d'impôt comporte l'avantage de montrer clairement aux propriétaires les économies qu'ils ont réalisées et celles qui peuvent être réinvesties dans la conservation du bien patrimonial.

Les économies réalisées peuvent être réinvesties dans la conservation de biens patrimoniaux.

Restaurer des lieux historiques sur des rue principles L'édifice Morrow, à Peterborough

Déterminer comment financer le programme

Financement du programme

Le programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux est assujetti aux mêmes règles de financement que les autres programmes facultatifs d'allègement fiscal des municipalités. Il revient aux municipalités de décider du mode de financement du programme. Citons à ce titre quelques exemples :

- recettes non fiscales (p.ex., réserves, ressources de programmes municipaux);
- recettes fiscales (p.ex., une augmentation générale des impôts municipaux).

Il est important de noter que les municipalités doivent respecter les articles sur les coefficients fiscaux et les restrictions concernant les prélèvements d'impôts en vertu de la Partie VIII de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Les municipalités peuvent freiner le coût du programme de plusieurs façons. Elles peuvent par exemple :

- choisir des taux d'allègement à la limite inférieure de la fourchette de 10 à 40 %;
- plafonner le montant de l'allègement dont peuvent faire l'objet tous les biens ou des catégories comprenant une proportion élevée de biens admissibles;
- limiter le nombre de demandeurs en établissant d'autres critères d'admissibilité (voir Étape 2).

Les percepteurs des impôts municipaux et d'autres agents financiers peuvent vous aider à trouver la manière de financer la tranche municipale du programme.

Contribution de la province

Les conseils scolaires reçoivent une partie des impôts fonciers et la municipalité une autre. La province participe au coût du programme en finançant la tranche scolaire de l'allègement de l'impôt foncier. Le financement global de l'éducation dont les conseils scolaires disposent pour l'éducation primaire et secondaire publique n'est pas affecté par la mesure d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux. En vertu de la formule de financement actuelle de l'éducation publique, soit les « subventions axées sur les besoins des élèves », le financement global de l'éducation publique en Ontario est

La province participe au coût du programme en finançant la tranche scolaire de l'allègement de l'impôt foncier

alloué de façon juste et équitable, indépendamment des fluctuations des impôts fonciers. Si les recettes fiscales diminuent, les subventions provinciales augmentent automatiquement pour dédommager le conseil scolaire pour son manque à gagner afin de maintenir le niveau de financement approuvé par la province.

Si une municipalité prévoit un allègement fiscal en vertu de ce programme, l'impôt aux fins scolaires **doit** être réduit proportionnellement à la part de l'allègement fiscal de la municipalité. La municipalité récupère le coût de la réduction d'impôt aux fins scolaires en déduisant le montant adéquat des paiements qu'elle fait aux conseils scolaires.

Processus dans une municipalité à palier unique

Si votre municipalité est une municipalité à palier unique, le coût de la réduction ou du remboursement d'impôt **doit** être partagé entre elle et les conseils scolaires proportionnellement à leur part des recettes fiscales.

Processus dans une municipalité de structure à deux niveaux

Si une municipalité de palier inférieur adopte le programme, la municipalité de palier supérieur peut adopter un règlement autorisant une réduction ou un remboursement similaire des impôts prélevés aux fins du palier supérieur.

Si la municipalité de palier supérieur *n'adopte pas* de règlement similaire, la municipalité de palier inférieur a alors deux choix :

- offrir un allègement fiscal sur tous les impôts fonciers prélevés et éponger la partie de l'allègement fiscal de la municipalité de palier supérieur; ou
- calculer l'allègement fiscal seulement d'après la part de la municipalité de palier inférieur et la tranche scolaire de l'impôt foncier, sans répercussions sur les recettes fiscales de la municipalité de palier supérieur, auquel cas le propriétaire du bien bénéficie d'un allègement fiscal moindre.

Si la municipalité de palier supérieur adopte un règlement similaire à celui de la municipalité de palier inférieur, le coût de l'allègement **doit** être partagé entre les deux municipalités et les conseils scolaires proportionnellement à leur part des recettes fiscales.

L'Annexe C donne des exemples de financement du programme dans une municipalité à palier unique et dans une municipalité de palier inférieur.

Établir le processus de demande

Les municipalités devront établir un processus de demande, qui peut comprendre un formulaire de demande, des dates limites pour les demandes de renseignements et la soumission.

Les propriétaires de biens patrimoniaux **doivent** initialement présenter une demande d'allègement fiscal. Afin d'obtenir un allègement fiscal pour une année donnée (p.ex., 2005), les propriétaires de biens patrimoniaux **doivent** présenter leur demande au plus tard le dernier jour de février de l'année qui suit (p.ex., 2006).

Il revient aux municipalités de décider si elles souhaitent que les propriétaires de biens patrimoniaux présentent une demande dans les années suivantes du programme ou s'ils continueront à recevoir l'allègement fiscal d'après leur première demande. Si les municipalités veulent recevoir une demande après la première année, elles **doivent** le préciser dans le règlement du programme.

Les municipalités peuvent établir leur propre calendrier pour traiter les demandes d'allègement fiscal, avertir les propriétaires de leur décision et procéder à la réduction ou au remboursement d'impôt. La loi ne prescrit pas que les municipalités paient des intérêts aux propriétaires si la réduction ou le remboursement d'impôt en vertu du programme ne sont pas effectués à une date donnée.

Les municipalités peuvent établir leur propre calendrier pour traiter les demandes d'allègement fiscal, avertir les propriétaires de leur décision et procéder à la réduction ou au remboursement d'impôt.

Un accord de conservation du patrimoine peut être élaboré avant ou après la présentation de la demande, ou pendant que la municipalité étudie la demande. Une municipalité peut ainsi décider :

- de n'étudier que les demandes accompagnées d'un accord valide passé avant la déposition de la demande;
- d'approuver une demande sous réserve qu'un accord intervienne dans un délai précis (l'allègement fiscal commencera le jour de l'entrée en vigueur de l'accord);
- de préparer un accord dans le cadre du processus d'examen de la demande (l'approbation finale sera donnée une fois l'accord finalisé).

Les municipalités peuvent envisager de rassembler des données clées sur les biens dans le formulaire de demande, dont :

- des renseignements sur la désignation (p.ex., date, numéro du règlement);
- des détails sur l'accord de conservation du patrimoine, ou une copie de l'accord, le cas échéant;
- des photographies récentes du bien (si elles n'accompagnent pas l'accord);
- l'ampleur des travaux prévus, le cas échéant (p.ex., projet de plusieurs années);
- les coûts antérieurs de la conservation, accompagnés des reçus voulus, le cas échéant (p.ex., si les critères du programme prévoient la soumission d'un plan de conservation et/ou si le programme est rétroactif).

Avant le projet

Source de la photo : Ministère de la Culture

Après les réparations visant la conservation

Source de la photo : Ministère de la Culture

Le 108, rue George, à Brantford

Les photographies et autres méthodes de consignation sont essentielles pour évaluer l'état actuel de la propriété et peuvent également servir par la suite pour approuver des améliorations du bien.

(Voir Annexe A : Accord de conservation du patrimoine pour obtenir de plus amples renseignements sur la documentation de base.)

Mettre en place une stratégie de surveillance

On encourage les municipalités à élaborer une stratégie de surveillance pour :

- veiller à ce que les propriétaires de biens patrimoniaux se conforment à l'accord de conservation du patrimoine et entretiennent leurs biens;
- évaluer le programme et cerner tout changement nécessaire (p.ex., évaluation des résultats par rapport aux objectifs communautaires).

Les accords de conservation du patrimoine (traités à l'Étape 2 et dans l'annexe A) devraient comprendre des exigences en matière de surveillance pour s'assurer que les bénéficiaires du programme respectent les dispositions de leur accord. Les accords peuvent ainsi :

- autoriser les délégués municipaux à inspecter les biens, au besoin ou comme prévu;
- exiger que les propriétaires fournissent au personnel municipal l'attestation d'assurance du bien et des photos de leurs biens;
- exiger que les bénéficiaires d'un allègement fiscal soumettent un rapport sur l'entretien du bien patrimonial (p.ex., travaux terminés), au besoin ou comme prévu;
- exiger que les propriétaires engagent un conseiller patrimonial qualifié (p.ex., tous les cinq ans) pour inspecter le bien et certifier que celui-ci a été entretenu conformément à l'accord de conservation du patrimoine.

Les municipalités peuvent aussi inclure à leur gré d'autres critères d'admissibilité dans leur règlement et dans le formulaire de demande (p.ex., conditions du programme).

Étape 8

Préciser les mesures correctives

Si le bénéficiaire d'un allègement fiscal démolit le bien admissible ou enfreint les dispositions de l'accord de conservation du patrimoine, la municipalité peut exiger qu'il :

- rembourse intégralement ou en partie l'allègement fiscal accordé en vertu du programme;
- paie des intérêts sur tout remboursement exigé à un taux ne dépassant pas le taux préférentiel le plus bas qui est signalé à la Banque du Canada par les banques à charte du Canada (annexe I de la *Loi sur les banques*) et qui sont calculés à compter de la ou des dates auxquelles l'allègement fiscal a été accordé (voir paragraphe 365.2(15) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*);

La municipalité peut aussi entamer une action en justice contre le propriétaire du bien pour faire respecter les dispositions de l'accord.

En vertu de l'article 349 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, l'impôt foncier constitue un privilège particulier sur le bien-fonds et un nouveau propriétaire peut être contraint à le payer. Le paragraphe 365.2 stipule que l'article 349 s'applique dans les cas où le bien est vendu à un nouveau propriétaire, le remboursement étant toujours exigé.

Toute somme remboursée de la sorte par le propriétaire d'un bien à une municipalité **doit** être partagée entre la municipalité de palier supérieur, s'il y a lieu, et les conseils scolaires proportionnellement à leur part du coût de l'allègement fiscal.

Prendre un règlement pour adopter le programme

Une municipalité **doit** prendre un règlement pour adopter l'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux. La teneur du règlement variera en fonction des paramètres du programme adopté par la municipalité.

Une municipalité de palier inférieur qui adopte un règlement **doit** indiquer à la municipalité de palier supérieur à combien se montera l'allègement fiscal qu'elle offre en vertu de son programme. On encourage les municipalités de palier inférieur à fournir une copie de leur règlement à la municipalité de palier supérieur pour permettre à cette dernière de décider si elle souhaite accorder un allègement similaire se fondant sur sa part des recettes fiscales.

Dans les 30 jours qui suivent l'adoption du règlement, les municipalités **doivent** fournir une copie du règlement au ministre des Finances, à l'adresse suivante :

Ministre des Finances
7, croissant Queen's Park
7e étage, immeuble Frost Sud
Toronto (Ontario) M7A 1Y7

De plus, on recommande aux municipalités d'envoyer une copie de leur règlement à la Direction du patrimoine et des bibliothèques du ministère de la Culture. (Voir Étape 10). Le ministère rassemble ces règlements pour faire un suivi de la mise en œuvre du programme dans toute la province et aider d'autres municipalités qui adoptent le programme.

Liste récapitulative : *Règlement sur l'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux* (✓ chaque élément)

❑ **Introduction** ☞ *Voir Introduction*

Devrait comprendre :

- Un renvoi au paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités;*
- Des définitions, le cas échéant;
- La date d'entrée en vigueur du programme et sa date de fin, le cas échéant.

❑ **Critères d'admissibilité** ☞ *Voir Étape 2*

Devrait comprendre les critères d'admissibilité obligatoires :

- Désignation en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario;*
- Accord de conservation du patrimoine.

Peut comprendre d'autres critères d'admissibilité, le cas échéant :

- Conditions;
- Différents critères pour les biens appartenant à différentes catégories ou situés dans différentes régions.

❑ **Montant et mode d'allègement** ☞ *Voir Étapes 3 & 4*

Doit comprendre :

- Le taux de l'allègement (p.ex., 10–40 %);
- Mode d'allègement (p.ex., réduction ou remboursement).

Peut comprendre, le cas échéant :

- Différents taux d'allègement fiscal pour différentes catégories de biens ou différents types de biens d'une même catégorie;
- Montant minimum et/ou maximum de l'allègement fiscal accordé à un *bien individuel* au cours d'une année;
- Montant minimum et/ou maximum de l'allègement fiscal accordé à une *catégorie de biens* et/ou à toutes les catégories de biens au cours d'une année.

❑ **Processus de demande** ☞ *Voir Étape 6*

Devrait comprendre : le processus de demande pendant la première année du programme.

Peut comprendre : l'exigence de présenter une nouvelle demande pour toute année postérieure à celle de la première demande, le cas échéant.

❑ **Mesures correctives** ☞ *Voir Étape 8*

Devrait préciser les mesures correctives appliquées en cas de démolition du bien ou de violation de l'accord de conservation du patrimoine.

Promouvoir le programme

On incite les municipalités à promouvoir leur nouveau programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux pour qu'il favorise au maximum la protection du patrimoine unique de la collectivité.

Si la collectivité compte un comité municipal du patrimoine, celui-ci peut travailler de concert avec le conseil et le personnel municipal pour donner des renseignements sur le programme aux propriétaires de biens patrimoniaux. Les comités municipaux du patrimoine détiennent une solide expérience pour donner des conseils et sensibiliser la collectivité à la question de la conservation du patrimoine.

Si la collectivité compte un comité municipal du patrimoine, celui-ci peut travailler de concert avec le conseil et le personnel municipal pour donner des renseignements sur le programme aux propriétaires de biens patrimoniaux.

On peut faire connaître le programme de maintes façons :

- lettres ou dépliants aux propriétaires désignés de biens patrimoniaux;
- tribune sur le patrimoine local pour parler de l'allègement fiscal et d'autres incitatifs en matière de conservation;
- articles dans le quotidien local;
- renseignements sur le site Web de la municipalité.

Autres renseignements

Si vous avez des questions ou des suggestions ou si vous souhaitez nous faire part de certaines de vos meilleures pratiques, veuillez contacter :

Ministère de la Culture
Unité de l'élaboration des politiques et des programmes du patrimoine
Direction du patrimoine et des bibliothèques
400, avenue University, 4e étage
Toronto (Ontario) M7A 2R9

Renseignements généraux : 416 314-7136

Télécopieur : 416 314-7790

Ministère des Finances
Unité de l'élaboration des lois
Secrétariat des politiques en matière d'impôt foncier
777, rue Bay, 10e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C8

Renseignements généraux: (416) 325-8796

Télécopieur: (416) 314-7670

Le site Web du ministère, **www.culture.gov.on.ca**, comprend le présent guide, le paragraphe 365.2 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, des exemples d'accords de conservation du patrimoine ainsi que d'autres documents d'information.

Biens patrimoniaux privés qui pourraient bénéficier d'un allègement fiscal

Premiers lieux de colonisation

Ferme de colons français le long de Riverside Drive, à Windsor

Tourisme et loisirs

Un chalet aux Mille-îles

Immeubles devant être restaurés

L'édifice Morrow après restauration, à Peterborough

Réaménagement de terrains industriels ou de friches contaminées

L'ancienne manufacture d'Ahrens Shoe Co., à Kitchener

Résidences

Le village d'Unionville, à Markham

Lieux historiques protégés par la province

Le collège Victoria, à Cobourg, est protégé en vertu d'une convention de servitude avec la Fondation du patrimoine ontarien

Patrimoine vernaculaire

La ferme mennonite Woolner, à Kitchener

Immeubles situé dans les districts de conservation du patrimoine

Maisons historiques longeant la rue Colborne, district de Thornhill

Centre-ville et rue principale

La rue George, à Peterborough

Patrimoine rural et agricole

Une grange octogonale, à Caledon

ANNEXE A

Accord de conservation du patrimoine

Dans le cadre du programme d'allègement de l'impôt foncier, un accord de conservation du patrimoine est une exigence d'admissibilité obligatoire. La *Loi de 2001 sur les municipalités* paragraphe 365.2 (2) prévoit trois possibilités pour répondre à cette exigence. Ces possibilités sont expliquées à l'Étape 2 et des exemples sont fournis à ce propos sur le site Web du ministère de la Culture à **www.culture.gov.on.ca**.

Processus

La négociation d'un accord de conservation du patrimoine donne l'occasion à la municipalité d'établir des relations avec le propriétaire d'un bien désigné et de veiller à la bonne intendance du bien. Le processus de négociation est important pour se pencher sur les préoccupations des deux parties et préciser les attentes. Voici les principales étapes de ce processus :

1. **Répondre à la demande du propriétaire (premier contact entre le propriétaire et la municipalité) :** En général, c'est le propriétaire du bien qui entre en contact avec la municipalité pour lui demander des renseignements sur la façon de faire une demande d'allègement fiscal à l'égard des biens du patrimoine et de participer à un accord de conservation du patrimoine. En général, la municipalité lui pose des questions pour déterminer si le bien satisfait aux critères s'appliquant à ce genre d'accord.

2. **Encourager le propriétaire à consulter un conseiller juridique et un conseiller fiscal :** Si la municipalité est en mesure d'aider le propriétaire en ce qui concerne les exigences du programme, elle ne peut en revanche lui donner des conseils juridiques ou fiscaux professionnels.

3. **Visiter le bien et rassembler des renseignements de base :** Un délégué municipal devrait visiter le bien en compagnie du propriétaire pour évaluer sa situation actuelle (p.ex., limites, caractéristiques et attributs patrimoniaux, usage et dangers historiques des terres) et préparer la documentation de base à l'aide de photographies et d'autres méthodes d'enregistrement de l'information. Par la suite, on se servira de cette documentation pour approuver des améliorations du bien ou mettre au jour une violation de l'accord. Cette visite peut aussi aider à se procurer d'autres documents importants, dont actes de ventes, relevés et cartes.

4. **Commencer la recherche de titre :** Dès que les deux parties ont la nette impression que l'accord de conservation du patrimoine est sur la bonne voie, il est sage d'effectuer la recherche de titre afin de confirmer la description officielle et le titre de propriété et trouver les prêts hypothécaires et autres obligations existantes pouvant être consignés sur le titre. Les renseignements que fournit la recherche de titre jouent un rôle essentiel dans la rédaction et l'enregistrement d'un accord de conservation du patrimoine.

5. **Négocier les dispositions de l'accord :** En tissant des liens personnels et en établissant une bonne relation dès le début, les parties s'assurent que les négociations se dérouleront sans accroc et aboutiront à une entente. Les conditions de chaque accord de conservation du patrimoine varieront en fonction des caractéristiques et attributs patrimoniaux du bien et de l'intérêt du propriétaire. Les parties doivent axer leurs discussions sur les exigences indispensables à la protection de la valeur du patrimoine culturel du bien ainsi que sur leurs obligations respectives en vertu de l'accord de conservation du patrimoine. À cette étape, les parties doivent aussi déterminer si un relevé ou une représentation cartographique spéciale est nécessaire pour délimiter les zones ou les parties de zones assujetties à des restrictions.

6. **Finaliser l'accord :** Une fois que les parties se sont entendues sur les dispositions de l'accord, le document doit être approuvé et signé au nom de la municipalité, conformément à la procédure municipale relative à l'approbation et à la signature d'accords juridiques. Si l'accord doit être enregistré au bureau local de l'enregistrement des titres de propriété, la municipalité doit prendre les dispositions nécessaires pour ce faire.

Principaux éléments

Pour conserver efficacement les biens patrimoniaux, tout accord de conservation du patrimoine, qu'il soit enregistré auprès du bureau local de l'enregistrement des titres de propriété ou pas, doit comprendre un certain nombre d'éléments clés, que l'on trouve dans le tableau ci-dessous.

Accord de conservation du patrimoine : Liste récapitulative des principaux éléments	✓
1. Description officielle du bien admissible à un allègement de l'impôt foncier	
2. Énoncé (comprenant des données documentaires) sur les caractéristiques et attributs patrimoniaux du bien à conserver	
3. Documentation de base (comprenant en général des photographies) sur l'état du bien ainsi que ses caractéristiques et attributs patrimoniaux au moment de l'accord	
4. Obligation du propriétaire de garder le bien en bon état	
5. Exiger que le propriétaire demande l'autorisation (p.ex., à la municipalité ou à la Fondation du patrimoine ontarien, en fonction de celle qui détient la servitude) d'effectuer des travaux de rénovation qui modifieraient les caractéristiques ou attributs patrimoniaux (et le contexte connexe) du bien; et de fournir les plans ou les spécifications des changements prévus	
6. Condition en vertu de laquelle le propriétaire n'a pas le droit de démolir le bien, complètement ou en partie, sans l'autorisation de la municipalité ou de la Fondation	
7. Dispositions prévoyant que la municipalité ou la Fondation surveille l'état du bien (p.ex., par le biais d'inspections) et prenne des mesures correctives, le cas échéant	

ANNEXE B

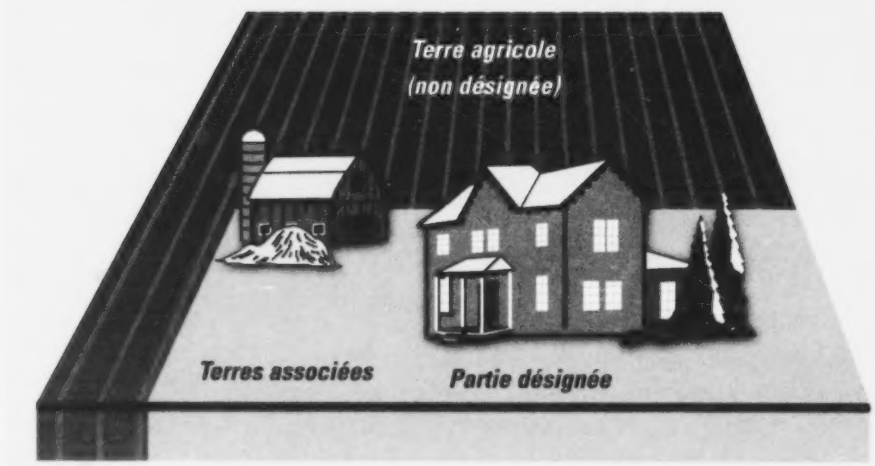
Aide de la Société d'évaluation foncière des municipalités

Déterminer la valeur de la partie d'un bien qui est admissible en vertu du programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux.

En vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, la désignation de bien patrimonial s'applique aux biens réels — les terres et les bâtiments et les structures qui s'y dressent. Dans certains cas, il peut ne pas convenir d'appliquer le règlement relatif à la désignation à tout le bien. En voici un exemple.

Sur une ferme de 100 acres se dresse une maison de ferme historique. D'après le conseil, seules la maison de ferme historique, la grange et les terres associées ont une valeur patrimoniale et méritent la désignation en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le reste des terres agricoles est exclu du règlement relatif à la désignation.

Bien agricole



Dans ce genre de cas, une description susceptible d'enregistrement (en général le plan de renvoi d'un relevé) sert à déterminer la partie désignée du bien, de ce fait admissible à un allègement fiscal à l'égard des biens du patrimoine.

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) peut aider les municipalités à déterminer la part de l'évaluation du bien liée à la partie désignée d'un bien qui est admissible en vertu du programme d'allègement fiscal à l'égard des biens patrimoniaux. Les municipalités peuvent communiquer avec la SEFM pour lui demander ces renseignements. Les municipalités devraient soumettre à la SEFM une documentation suffisante (p.ex., règlement relatif à la désignation, documents du registre des terres) à propos de la partie désignée du bien en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Veuillez faire parvenir vos demandes de renseignements à votre représentant des relations avec les municipalités. La SEFM fournira aux municipalités l'évaluation spéciale dans les 90 jours qui suivent la réception de la demande. Vous pouvez aussi contacter la SEFM aux coordonnées suivantes :

Société d'évaluation foncière des municipalités
Centre Customer Contact
C.P. 9808
Toronto (Ontario) M1S 5T9

Ligne téléphonique sans frais : 1-866-296-6722

Numéro sans frais de télécopieur : 1-866-297-6703

Site Web : http://www.mpac.ca

ANNEXE C

Processus de financement du programme

Exemple 1 : Processus dans une municipalité à palier unique

Une **municipalité à palier unique** adopte un règlement pour offrir un allègement de l'impôt foncier aux propriétaires de biens patrimoniaux admissibles.

Dans cette municipalité, 60 pour cent des impôts fonciers sont versés aux conseils scolaires.

En supposant que le coût total de l'allègement offert en vertu du programme se monte à 100 000 $, la municipalité doit :

- déduire 60 000 $ (p.ex., 100 000 $ x 60 %) de ses paiements habituels aux conseil scolaires;
- financer les 40 000 $ restants (p.ex., 100 000 $ x 40 %) – la tranche municipale des impôts fonciers.

La province dédommagera le conseil scolaire pour son moins perçus en revenu afin de maintenir le niveau de financement par élève, comme prévu dans le modèle de subventions axées sur les besoins des élèves.

Exemple 2 : Process dans une municipalité de palier inférieur (participation des deux paliers)

Une **municipalité de palier inférieur** adopte un règlement pour offrir un allègement de l'impôt foncier aux propriétaires de biens patrimoniaux admissibles.

Dans cette municipalité, 50 pour cent des impôts fonciers sont versés aux conseils scolaires, 30 pour cent à la municipalité de palier inférieur et 20 pour cent à la municipalité de palier supérieur.

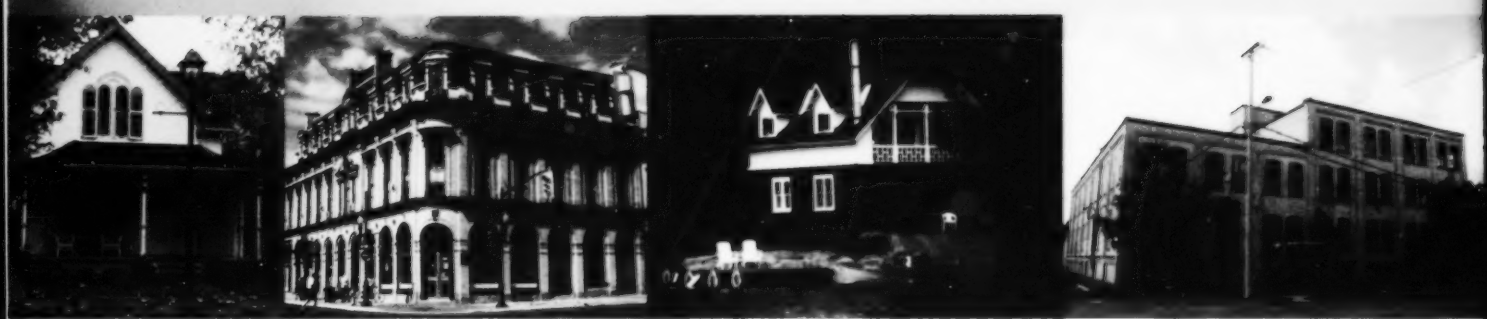
En supposant que le coût total de l'allègement offert en vertu du programme se monte à 100 000 $, la municipalité de palier inférieur doit :

- déduire 50 000 $ (p.ex., 100 000 $ x 50 %) de ses paiements habituels aux conseil scolaires situés dans la municipalité de palier inférieur et la municipalité de palier supérieur;
- financer 30 000 $ (p.ex., 100 000 $ x 30 %) et la municipalité de palier supérieur doit financer 20 000 $ (p.ex., 100 000 $ x 20 %).

La province dédommagera le conseil scolaire pour son moins perçus en revenu afin de maintenir le niveau de financement par élève, comme prévu dans le modèle de subventions axées sur les besoins des élève.

Notes :

Notes :



ISBN 0-7794-5286-0
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2005